



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 lipca 2014 r.

Poz. 3052

### UCHWAŁA NR XLII/224/2014 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 30 stycznia 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Białobrzezie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku, poz. 594 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXI/112/2008 Rady Gminy Kondratowice z dnia 20 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Białobrzezie, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice uchwalonego uchwałą nr X/47/2011 z 8 czerwca 2011 roku, Rada Gminy Kondratowice uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Białobrzezie zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) Rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- 4) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 1**

##### **Ustalenia ogólne**

**§ 2.** 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikami.
- 2) Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 3) Linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu.
- 4) Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemne nie będące liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami.
- 5) Terenie – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego

- 6) Przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu.
- 7) Przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe.
- 8) Przeznaczeniu równorzędnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych.
- 9) Urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.
- 10) Powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek wyznaczoną przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy działki nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, tarasy, daszki, markizy itp.
- 11) Zabudowie przemysłowej – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności produkcyjnej, magazynowej składowej, rzemieślniczej logistycznej w tym związanej z centrum biznesu wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, usługowymi i socjalnymi.
- 12) Usłudze nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługi nie wymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3.5 t, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa.

**§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) Granica opracowania.
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 3) Symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów.
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 5) Granica strefy ochrony konserwatorskiej „A”,
- 6) Granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K”,
- 7) Granica ścisłej strefy ochrony zabytków archeologicznych „W”.
- 8) Granica strefy ochrony zabytków archeologicznych „OW”.
- 9) Granica strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza,
- 10) Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
- 11) Obiekty o wartościach historycznych wpisane do rejestru zabytków.
- 12) Obiekty o wartościach historycznych wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
- 13) Stanowiska archeologiczne.
- 14) Granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody.
- 15) Przebieg wałów przeciwpowodziowych.
- 16) Przebieg linii elektroenergetycznej napowietrznej 110 kV wraz z granicą terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie będące obowiązującymi ustaleniami planu i mające charakter informacyjny:

- 1) Tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi.
- 2) Proponowany układ działek.

**§ 4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) Tereny zabudowy zagrodowej mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i zagrodowej – oznaczone symbolem MM;
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem MW;
- 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczone symbolem MU;

- 5) Tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;
- 6) Tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
- 7) Tereny przemysłowo-usługowe – oznaczone symbolem PU;
- 8) Tereny powierzchniowej eksploatacji złoża piasku – oznaczone symbolem PE;
- 9) Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczone symbolem RU;
- 10) Tereny obiektów sakralnych i cmentarzy – oznaczone symbolem UK/ZC;
- 11) Tereny urządzeń gospodarczych – oznaczone symbolem KS;
- 12) Tereny rolne – oznaczone symbolem R;
- 13) Tereny zieleni parkowej i urządzonej – oznaczone symbolem ZP;
- 14) Tereny lasów – oznaczone symbolem ZL;
- 15) Teren urządzeń zaopatrzenia w wodę – oznaczone symbolem W;
- 16) Tereny wód powierzchniowych i śródlądowych – oznaczone symbolem WS;
- 17) Tereny urządzeń elektroenergetycznych – oznaczone symbolem E
- 18) Tereny dróg publicznych klasy głównej – oznaczone symbolem KDG;
- 19) Tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem KDL
- 20) Tereny ciągów pieszo-jezdnych – oznaczone symbolem KDPJ;
- 21) Tereny ciągów pieszych – oznaczone symbolem KDX;

§ 5. 1. Nie określa się szczególnych sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Granice terenów powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
  - a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MW = 20 m,
  - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MM, MU = 20 m,
  - c) w zabudowie oznaczonej symbolem U, US = 20 m
  - d) w zabudowie oznaczonej symbolem RU = 20 m
  - e) w zabudowie oznaczonej symbolem PU = 40 m<sup>2</sup>
- 2) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości
  - a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MW, MU = 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MM = 900 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie oznaczonej symbolem U, US = 800 m<sup>2</sup>
  - d) w zabudowie oznaczonej symbolem RU = 1500 m<sup>2</sup>
  - e) w zabudowie oznaczonej symbolem PU = 2000 m<sup>2</sup>

3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Wyznacza się **strefę „A”** ochrony konserwatorskiej. Strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmuje zespół pałacowy z folwarkiem i parkiem.

2. W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) określa się jako cel nadrzędny zachowanie wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych jego elementów nad wszelką działalnością inwestycyjną,
- 2) utrzymanie i konserwacja zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu, w tym budynek kościoła, historyczne ogrodzenie, obiekty sztuki sepulkralnej oraz zieleni,
- 3) określa się działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne; na terenie zespołu wprowadza się także zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, na terenie zespołu folwarcznego lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków, wymagane jest przy tym ich dostosowanie do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej,

podziałów, proporcji powierzchni ścian i otworów, kolorystyki, przy użyciu tradycyjnych, historycznych materiałów, obowiązuje także nawiązanie do cech historycznej zabudowy wsi,

- 4) zakazuje się dalszego podziału nieruchomości, zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół; napowietrzne linie energetyczne przewidziane są do usunięcia poprzez ich skablowanie,
- 5) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 6) na wszelkie prace podejmowane przy obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

**§ 7. 1.** Wyznacza się **strefę „K”** ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego. Strefa „K” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar ruralistycznego zainwestowania wsi. Określona została w celu ochrony jej historycznego układu i zabudowy oraz zachowania ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego oraz obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych.

2. W strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- 2) nowa zabudowa powinna nawiązywać swoim charakterem do budownictwa regionalnego poprzez skalę, bryłę i użyte materiały. Maksymalna wysokość nowo projektowanej zabudowy nie może przekraczać 9 m, przy zastosowaniu dachów o symetrycznych połaciach oraz kątach nachylenia 35–45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką matową w kolorze ceglastym,
- 3) należy zachować nasadzenia przydrożne,
- 4) należy usunąć obiekty dysharmonizujące,
- 5) zakazuje się stosowania materiałów z tworzyw sztucznych (np. siding) jako elementów okładzinowych,
- 6) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz umożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
- 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał i wysokość winien nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
- 8) dopuszcza się stosowanie silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, jako przesłonięte zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość tych obiektów nie powinna przekraczać wysokości historycznej zabudowy,

**§ 8. 1.** Wyznacza się **strefę „W”** ścisłej ochrony zabytków archeologicznych w granicach pokrywających się z granicą strefy „A”. Obowiązują dla niej następujące wymagania:

- 1) zakazana jest wszelka działalność budowlana oraz inwestycyjna nie związana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu;
- 2) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac:
  - a) porządkowych,
  - b) konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
  - c) przystosowanie terenu dopełnienia funkcji muzealnych, rekreacyjnych, kultowych lub innych, zaaprobowanych uprzednio przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 3) Wszelkie działania na terenie strefy „W” ochrony zabytków archeologicznych winny być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Działania te poprzedzone są wyprzedzającymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt Inwestora, który winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych.

**§ 9. 1.** Wyznacza się **strefę „OW”** ochrony zabytków archeologicznych w granicach zainwestowania ruralistycznego wsi o metryce średniowiecznej. Obowiązują dla niej następujące wymagania:

- 1) w razie konieczności ustala się wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.
- 2) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót

nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

**§ 10. 1.** Wyznacza się **strefę ochrony dla historycznego cmentarza** wraz z kaplicą w granicach ogrodzenia. Obowiązują dla niej następujące wymagania:

- 1) Należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego takich jak: ogrodzenie, rozplanowanie kwater, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej oraz zieleń,
- 2) Poszczególne obiekty należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki chronić przed dewastacją, dopuszcza się tworzenie lapidariów lub zachowanie ich w inny, uzgodniony przez konserwatora zabytków sposób,

**§ 11. 1.** Na obszarze objętym planem określa się **obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków** oznaczone na rysunku planu. Zespół wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Spis tworzą następujące obiekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:

1) **Obiekty wpisane do rejestru zabytków:**

- a) Zespół pałacowy – pałac z folwarkiem i parkiem – nr rej. 368/620/W z dnia 23 maja 1989 r.

2) **Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:**

- a) Zespół bliźniaczych domów mieszkalnych od nr 1–4.
- b) Dom mieszkalny, nr 7.
- c) Dom mieszkalny, nr 8.
- d) Dom mieszkalny, nr 16.
- e) Dom mieszkalny, nr 18.
- f) Trafostacja.
- g) Zespół zabudowy folwarcznej,

3) **Gminną ewidencją zabytków** w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:

- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym,
- g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- h) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.

**§ 12. 1.** Na obszarze objętym planem określa się chronione **stanowiska archeologiczne:**

1) wykaz chronionych stanowisk archeologicznych:

- 1/202/86-27 AZP: cmentarzysko – łużycka, epoka brązu III–IV w.
- 2/203/86-27 AZP: cmentarzysko – epoka brązu I w.
- 3/204/86-27 AZP: cmentarzysko – KCSZ grupa marszowicka, neolit.
- 4/205/86-27 AZP: cmentarzysko – przeworska, nieokreślona.
- 5/206/86-27 AZP: ślad osadnictwa – przeworska, nieokreślona.
- 6/207/86-27 AZP: ślad osadnictwa – neolit.
- 7/208/86-27 AZP: ślad osadnictwa – neolit.
- 8/209/86-27 AZP: ślad osadnictwa – neolit.
- 9/210/86-27 AZP: ślad osadnictwa – neolit.
- 10/211/86-27 AZP: ślad osadnictwa – późne średniowiecze/osada – wczesne średniowiecze, X–XIII w./ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze, VIII–IX w./ ślad osadnictwa– pradziejowa osada– przeworska, OWR ślad osadnictwa – celtycka, nieokreślona osada– łużycka, nieokreślona,

- 11/212/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze, VIII-IX w./ślad osadnictwa- pradzieje/ślad osadnictwa - przeworska, OWR/osada - łużycka, nieokreślona/ślad osadnictwa- KCWR?, neolit.
  - 12/213/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze, X-XIII w./ślad osadnictwa - przeworska, OWR późny.
  - 13/214/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ślad osadnictwa- wczesne średniowiecze, X-XIII w./ ślad osadnictwa- pradzieje/punkt osadniczy- łużycka, nieokreślona/cmentarzysko - nieokreślona,
  - 14/215/86-27 AZP: osada - późne średniowiecze/osada- pradzieje/ ślad osadnictwa - przeworska?, OWR?/ osada- łużycka nieokreślona/ślad osadnictwa - neolit,
  - 15/216/86-27 AZP: ślad osadnictwa - przeworska, OWR późny.
  - 16/217/86-27 AZP: ślad osadnictwa - przeworska OWR późny/ślad osadnictwa - łużycka, nieokreślona/ślad osadnictwa- pradzieje.
  - 17/218/86-27 AZP: ślad osadnictwa- średniowiecze/ślad osadnictwa - pradzieje/ślad osadnictwa- łużycka, nieokreślona/ślad osadnictwa - epoka brązu, halsztat..
  - 18/219/86-27 AZP: osada - późne średniowiecze/ ślad osadnictwa - pradzieje/ osada- łużycka, nieokreślona.
  - 19/220/86-27 AZP: ślad osadnictwa- późne średniowiecze/ ślad osadnictwa- wczesne średniowiecze, X-XIII w./ślad osadnictwa - pradzieje/ osada- przeworska, OWR/ osada - łużycka, nieokreślona,
  - 20/221/86-27 AZP: ślad osadnictwa - późne średniowiecze/ ślad osadnictwa - przeworska OWR późny.
  - 21/222/86-27 AZP: ślad osadnictwa - późne średniowiecze/ osada - pradzieje/osada - przeworska, OWR późny.
  - 22/223/86-27 AZP: osada - późne średniowiecze/ślad osadnictwa - pradzieje.
  - 23/224/86-27 AZP: ślad osadnictwa - późne średniowiecze/ślad osadnictwa - przeworska, OWR/ślad osadnictwa - łużycka, nieokreślona/osada - KPL?, KAK, neolit.
  - 24/225/86-27 AZP: ślad osadnictwa - późne średniowiecze/ ślad osadnictwa - przeworska, OWR.
  - 25/226/86-27 AZP: ślad osadnictwa - późne średniowiecze.
  - 26/227/86-27 AZP: ślad osadnictwa - późne średniowiecze/ślad osadnictwa - pradzieje/osada - przeworska, OWR/ osada - łużycka, halsztat/ osada - KPL?, neolit.
  - 27/228/86-27 AZP: cmentarzysko - łużycka, nieokreślona.
- 2) lokalizację chronionych stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunku planu.
  - 3) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych,
  - 4) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa,
  - 5) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
  - 6) zasób ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.

**§ 13.** 1. Dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- 1) nowa zabudowa, przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach,
- 2) należy stosować zabudowę niewysoką (jedno-, dwukondygnacyjną) ze stromymi dachami, krytymi dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym matowym,
- 3) nową zabudowę należy lokalizować w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg,

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

**§ 14. 1. Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem od MN/1 do MN/15,**

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce.
  - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) Budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
  - 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
  - 3) Wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.
  - 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
  - 5) Intensywność zabudowy od 0,01–0,50,
  - 6) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
  - 7) Zakazuje się stosowania:
    - a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PCV lub podobnych),
    - b) od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).
  - 8) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7;
  - 9) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
  - 10) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
  - 11) Na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - 12) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
    - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
    - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,
    - d) 3 m od granicy cieków wodnych,
  - 13) Z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
    - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
    - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
    - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
    - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
  - 14) Wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
    - a) 1000 m<sup>2</sup> dla wolno stojącej,
    - b) 700 m<sup>2</sup> dla bliźniaczej,
    - c) 400 m<sup>2</sup> dla szeregowej,

- 15) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
- 16) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
- 17) Realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 18) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 19) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 20) W przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.
- 21) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- 22) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 23) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 24) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 25) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 26) Zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 27) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 28) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 29) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 30) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny,
- 31) Przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
- 32) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 33) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
- 34) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 15. 1. Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem od MM/1 do MM/2,**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);
- 2) Uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce.
  - b) zabudowa zagrodowa;
  - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) Budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
- 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.



- 3) Wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze,
- 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
- 5) Intensywność zabudowy od 0,01–0,60,
- 6) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
- 7) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
- 8) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
- 9) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie;
- 10) Na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 11) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
  - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
  - c) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 12) Z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
  - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
  - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
  - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
  - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 13) Wielkość wydzielonej działki przeznaczonej dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>.
- 14) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
- 15) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
- 16) Ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 20 jednostek przeliczeniowych DJP.
- 17) Realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 18) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 19) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi..
- 20) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia.
- 21) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 22) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 23) Odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 24) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 25) Zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 26) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.

- 27) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 28) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 29) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny,
- 30) Przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
- 31) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 32) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
- 33) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 16. 1. Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem od MW/1 do MW/5,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
  - b) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w parterach budynków mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce.
- 2) Uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej).
  - b) zabudowa zagrodowa.
  - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) Budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową, dopuszcza się jednospadowe jako dachy istniejące,
- 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarni itp.
- 3) Wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze.
- 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
- 5) Intensywność zabudowy od 0,01 – 0,60,
- 6) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
- 7) Dla terenów znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
- 8) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
- 9) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
- 10) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
- 11) Na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.;
- 12) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
  - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
  - c) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 12) Z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
  - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
  - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
  - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
  - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 13) Wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

- 14) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
- 15) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 16) Realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 17) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 18) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 19) Ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 20) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych
- 21) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 22) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 23) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 24) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 25) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 26) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 27) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 28) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 29) Przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
- 30) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 31) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
- 32) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

**§ 17. 1. Określa się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MU/1 i MU/2,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
    - b) usługi nieuciążliwe
    - c) gastronomia
    - d) rzemiosło.
  - 2) Uzupełniające – urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) Budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
  - 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
  - 3) Wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym: parter i poddasze.

- 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
- 5) Intensywność zabudowy od 0,01–0,50,
- 6) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
- 7) Zakazuje się stosowania:
  - a) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
  - b) od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).
- 8) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
- 9) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
- 10) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
- 11) Na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 12) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
  - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,
  - c) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 12) Z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
  - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
  - b) okapy - nie więcej niż 0.80 m,
  - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
  - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 13) Wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>
- 14) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
- 15) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 16) Realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 17) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 18) Wyznacza się obszary wolne od zabudowy obowiązkowo zagospodarowane zielenią.
- 19) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 20) W przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.
- 21) Ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 22) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 23) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.

- 24) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 25) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 26) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 27) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 28) Dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 29) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 30) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 31) Przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
- 32) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 33) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.
- 34) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

**§ 18. 1. Określa się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem RU/1 i RU/2,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Podstawowe:
    - a) usługi obsługujące i zaopatrujące rolnictwo,
    - b) rzemiosło.
  - 2) Uzupełniające:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa zagrodowa,
    - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
    - d) zieleń działkowa.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) Budynki z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
  - 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.
  - 3) Wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze.
  - 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
  - 5) Intensywność zabudowy od 0,01–0,60,
  - 6) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,
  - 7) Dla terenów znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6,
  - 8) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
  - 9) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie.
  - 10) Na terenie każdej wydzielonej działki z budynkiem mieszkalnym i usługami należy zapewnić, co najmniej 2 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - 11) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
  - 12) Z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
    - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
    - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,

- c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
- d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 13) Wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.
- 14) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
- 15) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 16) Realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 17) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 18) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 19) Ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- 20) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 21) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 22) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 23) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 24) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 25) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 26) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 27) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 28) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 29) Przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
- 30) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 31) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.

**§ 19. 1. Określa się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U/1 i U/2,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Podstawowe:
    - c) zabudowa usługowa nieuciążliwa
    - d) rzemiosło.
  - 2) Uzupełniające:
    - e) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) Budynki z dachem dwuspadowym (dopuszcza się dachy czterospadowe z długą kalenicą), o nachyleniu połaci w przedziale 35°–45°, krytym dachówką ceramiczną lub cementową.
  - 2) Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.

- 3) Wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, w tym: parter piętro i poddasze.
- 4) Towarzyszące funkcji podstawowej budynki gospodarcze, usługowe oraz wolno stojące garaże i wiaty dopuszcza się jako parterowe; forma architektoniczna nowych budynków gospodarczych, usługowych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce.
- 5) Intensywność zabudowy od 0,01–0,60,
- 6) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,
- 7) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7,
- 8) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
- 9) Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 10) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
  - d) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
  - e) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
- 11) Z lica elewacji, mogą wystawać następujące elementy:
  - a) gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
  - b) okapy – nie więcej niż 0.80 m,
  - c) części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację (takie jak wykusze, balkony) – nie więcej niż 1.50 m,
  - d) tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylne i rampy – nie więcej niż 2 m.
- 12) Wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.
- 13) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
- 14) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 15) Realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 16) Ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.
- 17) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 18) Ścieki bytowo-gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.
- 19) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 20) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 21) Odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 22) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 23) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 24) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 25) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 26) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 27) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

- 28) Przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci telefonicznej według technicznych warunków zgodnych z przepisami szczególnymi.
- 29) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 30) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.

**§ 20. 1. Określa się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US/1,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w tym boiska i place zabaw, określone jako publiczne.
- 2) Uzupełniające: lokalizacja innych funkcji publicznych, zieleni, obiekty socjalne i technicznego wyposażenia, komunikacja, parkingi, urządzenia towarzyszące.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) Dopuszcza się budowę jednokondygnacyjnych obiektów związanych z funkcją podstawową liczących nie więcej niż 8 m wysokości licząc od powierzchni terenu (mierzonej przy wejściu lub wjeździe) do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego.
- 2) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
- 3) Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8;
- 4) Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stałych stanowisk postojowych, co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 5) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi klasy G .
- 6) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
- 7) Intensywność zabudowy od 0,01–0,30,
- 8) Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej wydzielonej działki nie może być mniejszy niż – 0,7.
- 9) Działalność realizowana w granicach terenu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu oraz zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych.

**§ 21. 1. Określa się tereny przemysłowo-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem od PU/1 do PU/3,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Podstawowe:
  - a) zabudowa przemysłowa.
  - b) zabudowa usługowa.
- 2) Uzupełniające:
  - a) rzemiosło.
  - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe
- 2) Nie ustala się wysokości zabudowy,
- 3) Intensywność zabudowy 0,01–1,50,
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15%,
- 5) Obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych
- 6) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i w następujących odległościach:
  - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
  - d) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 7) Wielkość wydzielonej działki dla celów zabudowy nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.
- 8) Dopuszcza się, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.



- 9) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 10) Działalność produkcyjna, usługowa lub rzemieślnicza nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 11) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) Ścieki bytowo - gospodarcze docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej.
- 13) Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów.
- 14) Wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora
- 15) Odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 16) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 17) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.
- 18) Zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejącą, rozbudowaną sieć elektroenergetyczną.
- 19) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 20) Zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej.
- 21) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- 22) Przyłączenie do sieci telefonicznej według technicznych warunków przyłączenia lokalnego operatora sieci.
- 23) Gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.
- 24) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujących zanieczyszczenia powietrza lub z odnawialnych źródeł ciepła.

**§ 22. 1. Określa się teren urządzeń gospodarczych oznaczony na rysunku planu symbolem KS/1 i KS/2,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Podstawowe: urządzenia gospodarcze w formie garaży i komórek przydomowych.
  - 2) Uzupełniające: obiekty technicznego wyposażenia, komunikacja, urządzenia towarzyszące, zieleń.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) Dopuszcza się budowę dwukondygnacyjnych obiektów związanych z funkcją podstawową liczących nie więcej niż 8 m wysokości licząc od powierzchni terenu (mierzonej przy wejściu lub wjeździe) do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego.
  - 2) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
  - 4) Działalność realizowana w granicach terenu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu oraz zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych.

**§ 23. 1. Określa się teren obiektów sakralnych i cmentarzy oznaczony na rysunku planu symbolem UK/ZC/1,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren, o którym mowa w ust.1 znajduje się w strefie ochrony, dla której obowiązują ustalenia określone w § 8.
- 2) ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym o wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
- 3) określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza w odległości 50 m liczonej od granicy działki, dla której obowiązują następujące wymogi:

- a) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe,
- b) lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wody do picia i dla potrzeb gospodarczych”

**§ 24. 1. Określa się teren powierzchniowej eksploatacji złoża piasku oznaczony na rysunku planu symbolem PE/1**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Podstawowe: teren powierzchniowej eksploatacji złoża piasku zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) Uzupełniające: urządzenia i zieleń towarzysząca, komunikacja parkingi

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
- 2) Określa się leśny kierunek rekultywacji poeksploatacyjnej,
- 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

**§ 25. 1. Określa a się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem R/1 i R/3- R/28,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Podstawowe – tereny rolne.
  - 2) Uzupełniające – ciek wodny, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rolne.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne:
- 1) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. Wyjątek stanowi teren oznaczony symbolem R/1, na którym dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń bezpośrednio związanych z produkcją rolniczą.

4. Dla terenu R/1 znajdującego się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.

5. Dla terenów znajdujących się w strefie „K” podstawowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.

6. Dla terenów znajdujących się w strefie „W” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak w § 8.

7. Dla terenów, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia jak w § 10

8. Dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach szczególnych.

9. Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej, w tym oznaczonej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej j 110 kV wraz z granicą terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w przepisach szczególnych.

10. Dopuszcza się lokalizację komunalnych ujęć wód podziemnych (studni) oraz związanych z nimi urządzeń służących celom zaopatrzenia w wodę.

11. Dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach R zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.

12. Wzdłuż rowów melioracyjnych zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem warunków dostępności do cieków dla służb melioracyjnych.

13. Dopuszcza się wydzielanie nowych gospodarczych dróg transportu rolnego oraz likwidację istniejących, z zachowaniem warunku dostępności komunikacyjnej do terenów.

14. W granicach terenów rolnych występują tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Q1% od rzeki Małej Ślęzy oraz jej dopływów, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują właściwe przepisy szczególne.

**§ 26. 1. Określa się teren zieleni parkowej i urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/1.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona określona jako publiczna.

3. Na terenie ZP, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli.
- 2) Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, plac zabaw, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.
- 3) Dla terenów znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
- 4) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

**§ 27. 1. Określa się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem od ZL/1 do ZL/13,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny lasów

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz obiektów służących obsłudze turystyki.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie pieszo-rowerowych ciągów spacerowych.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

**§ 28. 1. Określa się tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolem od W/1 do W/6,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: ujęcie wody.
3. Na terenie W, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w przepisach szczególnych.

**§ 29. 1. Określa się teren wód powierzchniowych i śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem od WS/1 do WS/20,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: rzeki i rowy melioracyjne.
3. Na terenie WS, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe
  - 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej,
  - 2) Dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne,
  - 3) Należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń gospodarki wodnej;
  - 4) Ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania do wód nieoczyszczonych ścieków bytowych i gospodarczych.

**§ 30. 1. Określa się tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem E/1,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych.
3. Na terenach E, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe
  - 1) Dopuszcza się zabudowę na granicy działki.
  - 2) Należy zapewnić dostęp do istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych.
  - 3) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7,

**§ 31. 1. Określa się teren dróg publicznych klasy głównej oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDG1 do KDG/4;**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej klasy głównej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń);
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolem KDG/1, KDG/2 i KDG/4 – 20 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem KDG/3 – 25 m,
  - 2) Do czasu realizacji projektowanych odcinków dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
  - 3) Na terenach zabudowanych ustala się obowiązek lokalizacji obustronnych chodników.
  - 4) Na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizacja urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu pieszo (pasy, światła, płotki).
  - 5) Ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
  - 6) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
  - 7) Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych, w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
  - 8) Zakazuje się budowy nowych bezpośrednich wyjazdów z posesji oraz wyjazdów w obszarze oddziaływań skrzyżowań na drogach poprzecznych.
  - 9) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
  - 10) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

**§ 32. 1. Określa się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1 i KDL/2,**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej lokalnej (w tym jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, chodniki, ścieżki rowerowe oraz zieleń).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.
- 2) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 3) Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
- 4) Dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.
- 5) W obszarze zabudowanym należy zlokalizować obustronne chodniki.
- 6) Dopuszcza się lokalizację zatok, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych, elementów małej architektury.
- 7) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia jak w § 7.
- 8) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

**§ 33. 1. Określa się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDPJ/1 do KDPJ/24,**

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 3) Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
- 4) Dla terenów znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
- 5) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
- 6) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

**§ 34. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem od KDX/1 do KDX/3,**

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 1,5m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 3) Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
- 4) Dla terenów znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 6.
- 5) Dla terenów znajdujących się w strefie „K” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak w § 7.
- 6) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

**Rozdział 5****Ustalenia końcowe**

**§ 35.** Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 5%.

**§ 36.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice

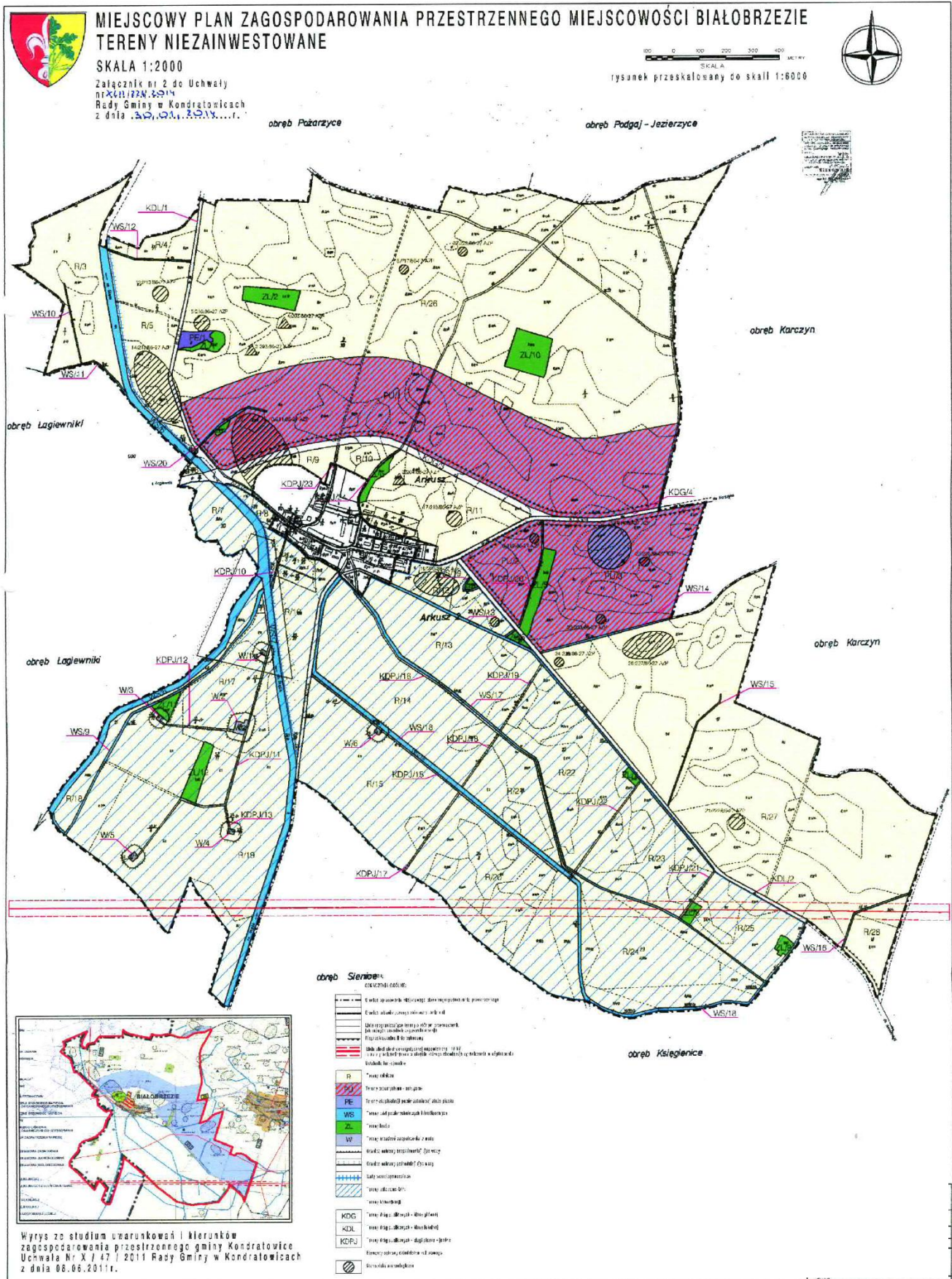
**§ 37.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kondratowice:  
A. Skorupski





Załącznik nr 2 do uchwały nr XLII/224/2014 Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 stycznia 2014 r.





Załącznik nr 3 do uchwały nr XLII/224/2014  
Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 stycznia  
2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI BIAŁOBRZEZIE**

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Białobrzezie nie została złożona żadna uwaga.

W związku z powyższym, ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kondratowice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 4 do uchwały nr XLII/224/2014  
Rady Gminy Kondratowice z dnia 30 stycznia  
2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH  
FINANSOWANIA**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 R. poz. 647 ze zm.), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), oraz przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 roku poz. 885) Rada Gminy Kondratowice rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Białobrzezie i stanowiącymi zadania własne gminy będzie: rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego dotyczącego gminnych dróg publicznych oraz realizacja innych celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu dla miejscowości Białobrzezie.